

平成30年3月 日

(宛先) 佐倉市長

提案者 東京都中央区日本橋小網町六番一号
山万株式会社
代表取締役 嶋田 哲夫
(連絡先 03-3668-5111)

都 市 計 画 提 案 書

都市計画法第21条の2第1項の規定により、都市計画の決定又は変更について提案をします。

提案に係る都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地域地区（用途地域・高度地区・防火及び準防火地域）の変更 ・地区計画（ユーカリが丘駅周辺地区地区計画）の変更 ・地区計画（ユーカリが丘駅北地区地区計画（素案））の決定
提案に係る土地の区域	（仮称）佐倉市ユーカリが丘駅北再開発地区および周辺地区 （佐倉市ユーカリが丘3丁目、上座字新山、上座字西谷津の各一部）
提案に係る区域の面積	[実測] 4.28ha [公簿] 35879.84㎡(公共用地を除く)
提案する都市計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・準防火地域 近隣商業地域・80%・200%・—・準防火地域 第1種住居地域・60%・200%・第一種高度地区・— 第1種低層住居専用地域・50%・100%・—・— ⇒近隣商業地域・80%・300%・—・準防火地域 ・ユーカリが丘駅周辺地区地区計画の変更 ・ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定
提案する理由	<p>佐倉市のユーカリが丘地区は、駅前の立体開発及びその周辺の住宅地開発によるまちづくりが昭和46年から計画的に進められ、子育て世代を中心に人口が順調に伸び続けており賑わいあるエリアを形成しています。</p> <p>一方、居住者の高齢化の進展による、地区内でより利便性の高い快適な生活環境への住み替え需要が高まり、駅前などで生活様式に応じた都市型住宅の供給を求められています。</p> <p>また、居住者の高齢化の進展は、地区の人口減少の可能性を否定できず、人口減少に起因する生活利便性や地域の魅力の低下をまねく恐れがあります。</p> <p>この様な状況を踏まえ、都市計画を提案する区域は、東京や成田国際空港からのアクセスが良く、公共交通の結節点であるユーカリが丘駅と、既に立地するホテル、映画館、大規模小売店舗、スポーツ施設、保育施設等と隣接していることから、当該提案区域に商業・業務、居住、生活サービス、文化・交流の機能を備えた施設を集積させることで、「職住近接したコンパクトなまち」「国際色豊かで多彩な都市的機能の享受機会に恵まれた駅前拠点」として再構築します。</p> <p>具体的には、ビジネス街の構築、スポーツ・教育・文化の発信と交流の拠点、多機能居住形態の供給、歩きたくなる街を実現することにより、地元雇用の創出、昼間人口の増加、まちの回遊性・界限性の創出を目指します。</p> <p>そこで、事務所、商業、多目的ホール、集合住宅等の建物を適正に誘</p>



	<p>導し、高密度な複合市街地を形成する新たな土地利用計画に適した近隣商業地域への用途地域の変更と、それに併せた高度地区及び防火地域・準防火地域の変更、及び周辺住宅地の良好な住環境の維持を図りつつ、本提案区域の計画的な土地利用と回遊性と界限性を備えたまちづくりを実現し、将来にわたり良好な都市環境の維持・増進を図ることを目的としたユーカリが丘駅北地区地区計画を提案します。</p> <p>この提案は「第4次佐倉市総合計画」に示された基本方針と、「佐倉都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」における「地域の拠点として商業の集積と生活利便施設を誘導する。商業・業務地として高密度利用を図る。」とする方針等に合致するものであり、「佐倉市立地適正化計画」に位置づけられた都市機能増進施設を配置して、「歩いて暮らせるまち」と「安心して健康で快適に住み続けられるまち」の実現をするものです。</p>
--	---

※ 提案者が団体の場合は、団体の事務所所在地、名称及び代表者名を記入すること。

また、団体の定款、名簿及び法人登記の登記事項証明書（交付後3か月以内のもの）を添付すること。

計画提案者の提案要件を証する書類

<p>土地所有者等（法第21条第1項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記事項証明書
<p>特定非営利活動法人（法第21条第2項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人登記事項証明書
<p>民法第34条の法人（法第21条第2項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人登記事項証明書
<p>都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法第15条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人登記事項証明書